



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Rakentaminen 2020–2021 Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2020

Talousnäkymät

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2020:17

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2020:17

Rakentaminen 2020–2021

Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2020

Valtiovarainministeriö

ISBN: 978-952-367-069-3

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2020

Kuvailulehti

Julkaisija	Valtiovarainministeriö	27.2.2020	
Tekijät	Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)		
Julkaisun nimi	Rakentaminen 2020–2021, Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2020		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtiovarainministeriön julkaisuja 2020:17		
Diaari/hankenumero	-	Teema	Talousnäkymät
ISBN PDF	978-952-367-069-3	ISSN PDF	1797-9714
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-069-3		
Sivumäärä	42	Kieli	suomi
Asiasanat	Rakentaminen, suhdanne		
Tiivistelmä			
Rakentaminen vähenee tänä vuonna hieman ja ensi vuonna enemmän			
<p>Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi rakentamisen vähenevän tänä vuonna. Rakentamisen ennakoitiin supistuvan voimakkaammin, mutta näyttää siltä, että rakentaminen vähenee enemmän vasta ensi vuonna. Vuonna 2021 rakentamisen arvioidaan vähenevän kahdesta neljään prosenttia. Tänä vuonna rakentaminen jatkuu ennakoitua vilkkaampana, koska vuoden 2019 lopulla alettiin rakentaa runsaasti toimitiloja.</p> <p>Asuntotuotanto on ollut muutaman vuoden ajan korkealla tasolla. Vuonna 2019 alettiin rakentaa noin 40 000 uutta asuntoa. Nyt asuntorakentaminen lähestyy normaalia tasoaan. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2020 aletaan rakentaa 31 000–33 000 asuntoa. Määrän arvioidaan vähenevän edelleen vuonna 2021 ja allittavan tuolloin 30 000 asunnon tason.</p> <p>Markkinatilanne on jatkunut hyvänä asunnonostajien ja vuokraajien näkökulmasta. Asuntokauppa on ollut vilkasta, ja myös vuokra-asuntojen tarjonta kasvoi viime vuonna voimakkaasti. Asuntoja valmistuu edelleen paljon koko kuluvan vuoden ajan.</p> <p>Korjausrakentaminen on hidastunut selvästi aiemmista vuosista. Suhdanteen jäähtyminen hidastaa erityisesti toimitilarakentamisen korjaushankkeita. Korjausrakentamisen ennustetaan kasvavan noin 1,5 prosentin vauhtia lähivuosina.</p> <p>Maa- ja vesirakentamisen kasvun arvioidaan vauhdittuvan kuluvana vuonna. Tämä johtuu muun muassa siitä, että valtion perusväylien ylläpitoon investoidaan enemmän. Maa- ja vesirakentamisen ennakoitaan kasvavan 1–2 prosenttia kuluvana vuonna.</p> <p>Rakentamisen hintapaineet ovat vähentyneet, ja hinnat ovat osin kääntyneet laskuun suhdanteen jarrutellessa. Myös rakennusalan henkilöstön tarve on hieman vähenemässä. Rakennusalan työllisyyden arvioidaan vähenevän edelleen kuluvana ja seuraavana vuonna.</p>			
Kustantaja	Valtiovarainministeriö		
Julkaisun jakaja/myynti	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: vnjulkaisumyynti.fi		

Presentationsblad

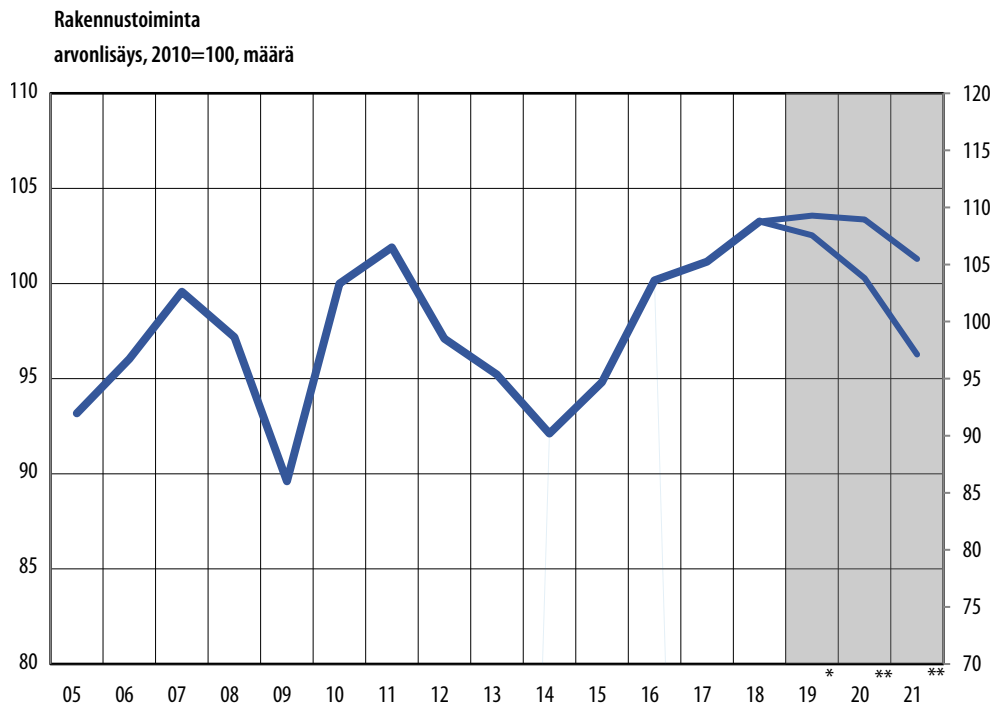
Utgivare	Finansministeriet		27.2.2020
Författare	RAKSU-gruppen		
Publikationens titel	Rakentaminen 2020–2021, Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2020		
Publikationsseriens namn och nummer	Finansministeriets publikationer 2020:17		
Diarie-/ projektnummer	-	Tema	Ekonomiska utsikter
ISBN PDF	978-952-367-069-3	ISSN PDF	1797-9714
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-069-3		
Sidantal	42	Språk	finska
Nyckelord			
Referat			
Byggandet minskar något i år och mera nästa år			
<p>Totalt sett kommer byggandet att minska i år. Tidigare beräknades det att byggandet skulle minska kraftigare i år, men det ser ut att minska mera först nästa år. Då uppskattas byggandet minska från två till fyra procent. I år fortsätter byggandet i större omfattning än väntat i och med att många lokaler började byggas i slutet av 2019.</p> <p>Bostadsproduktionen har hållits på en hög nivå redan i några år. År 2019 påbörjades närmare 40 000 nya bostadsbyggen. Bostadsbyggandet börjar gradvis närma sig sin normala nivå. Konjunkturgruppen för byggbranschen bedömer att man börjar bygga 31 000–33 000 nya bostäder 2020. Antalet beräknas minska ytterligare 2021, då man börjar bygga mindre än 30 000 bostäder.</p> <p>Marknadsläget har varit fortsatt gott med tanke på bostadsköpare och hyresgäster. Det gjordes många bostadsaffärer och även utbudet av hyresbostäder ökade kraftigt i fjol. Under hela det innevarande året kommer många nya bostäder att stå klara.</p> <p>Reparationsbyggandet har mattats av betydligt jämfört med tidigare år. Den avmattade konjunkturen fördröjer i synnerhet reparationsprojekt i anslutning till byggandet av lokaler. Reparationsbyggandet väntas öka med cirka 1,5 procent de närmaste åren.</p> <p>Det bedöms att tillväxten inom mark- och vattenbyggandet kommer att ta fart i år, bland annat på grund av att det investeras mer i underhållet av statens bastrafikleder. Det räknas med att mark- och vattenbyggandet ökar med ett till två procent under innevarande år.</p> <p>Pristrycket på byggandet har minskat, och priserna har delvis börjat sjunka i takt med att konjunkturen bromsar in. Också behovet av anställda i byggbranschen håller på att minska något. Sysselsättningen inom byggbranschen beräknas minska ytterligare både i år och nästa år.</p>			
Förläggare	Finansministeriet		
Distribution/ beställningar	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: vnjulkaisumyynti.fi		

Description sheet

Published by	Ministry of Finance		27 February 2020
Authors	RAKSU group		
Title of publication	Rakentaminen 2020–2021, Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2020		
Series and publication number	Publications of the Ministry of Finance 2020:17		
Register number	-	Subject	Economic prospects
ISBN PDF	978-952-367-069-3	ISSN (PDF)	1797-9714
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-069-3		
Pages	42	Language	Finnish
Keywords			
Abstract			
Construction to decrease slightly this year and more next year			
<p>Total production in the construction sector will decrease this year. Construction was expected to decline more sharply, but now it seems that a sharper fall in production will not be experienced until next year. In 2021, production in construction is expected to fall by two to four per cent. This year, construction will continue more vigorously than anticipated owing to a large number of commercial property starts at the end of 2019.</p> <p>Housing production has remained at a high level for a few years. In 2019, construction began on nearly 40 000 new homes. Housing construction is expected to decrease back to the normal level. The RAKSU group estimates that construction will begin on 31,000–33,000 housing units in 2020. However, the number is expected to decline further in 2021, when housing starts will fall below 30,000 units.</p> <p>For house buyers and renters, the market conditions have remained positive. The housing market has been lively, and the supply of rental housing also increased sharply last year. A large number of housing units will continue to be completed throughout the current year.</p> <p>Renovation construction has clearly slowed down from previous years. As the economy cools off, renovation of commercial properties in particular will slow down. Renovation is projected to increase by around 1.5% in the next few years.</p> <p>Growth in civil engineering is expected to accelerate this year, partly explained by increased investment in basic transport infrastructure management. This year, civil engineering is projected to increase by 1–2%.</p> <p>Pressures on construction prices have decreased, and some prices are now on a downward trend as the economy slows down. Demand for construction staff is also declining somewhat. Employment in the construction sector is expected to fall further this year and the following year.</p>			
Publisher	Ministry of Finance		
Distributed by/ Publication sales	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: vnjulkaisumyynti.fi		

RAKENTAMINEN 2020–2021

- Rakentamisen kokonaismäärä
 - Pieni väheneminen 2020 ja suurempi lasku 2021
 - Asuntorakentaminen lähestyy normaalia
 - Muu talonrakentamien erittäin vilkasta 2020
- Korjaamisen kasvu vakaata
- Julkinen kysyntä nostaa infrarakentamista
- Kustannusnousu pysähtynyt, myyntihinnat korkealla
- Rakentamisen työllisyys kääntynyt laskuun



Lähde: Tilastokeskus, * ennakkotieto, ** Ennustehaarukka: Raksu (25.2.2020)

Sisältö

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät	11
Suosituksset	13
Talonrakentaminen	15
Asuntorakentaminen.....	16
Toimitilojen rakentaminen	17
Alueellinen kehitys	19
Korjausrakentaminen	21
Maa- ja vesirakentaminen	24
Rakennustuoteteollisuus	26
Hinnat ja kustannukset	27
Työvoima	28
Liite 1: Kuvioliite helmikuu 2020.....	30
Liite 2: Asuinrakennusinvestointien tarkastelua	36
Lähteet:	40

Rakennusalan suhdanneryhmä:

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Antti Aarnio	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry
AstroAndersson	Liikenne- ja viestintäministeriö
Johanna Alatalo	Työ- ja elinkeinoministeriö
Mikko Friipyöli	Ympäristöministeriö
Terhi Heikkonen	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Ari Huomo	Väylävirasto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Kati Jussila	Valtiovarainministeriö
Antti Kekäläinen	Valtiovarainministeriö
Jukka Kero	Suomen Kiinteistöliitto ry
Juha Laurila	INFRA ry
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Eero Nippala	TAMK
Paula Paavilainen	Tilastokeskus
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Jouni Parkkonen	KOVA ry
Helena Soimakallio	Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry
Mikko Somersalmi	RAKLI ry
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Jouni Vihmo	Rakennusteollisuus RT ry
Tuomas Viljamaa	Suomen Vuokranantajat ry
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

Raksu

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Kansainvälinen talouskehitys on vähitellen nopeutumassa viime vuodesta. USA:n talouskasvun nähdään hidastuvan, mutta muilla maailman päämarkkina-alueilla kasvun arvioidaan nopeutuvan. Ison-Britannian tilanne on selkeytynyt ja myös siellä kasvunäkymät ovat parantuneet. Riskit ovat edelleen suuria ja pääosin samoja kuin aiemmin: protektionismi, odotettua kansainvälistä talouskasvua heikompi kasvu sekä geopolitiittisten jännitteiden lisääntyminen. Uutena riskinä ovat koronaviruksen vaikutukset Kiinan talouteen ja mahdollisesti laajemminkin. Rahapolitiikan odotetaan jatkuvan toistaiseksi keveänä sekä USA:ssa että Euroopassa. Suomen talouskasvun arvioidaan säilyvän melko vaatimattomana lähivuosina 1–1½ prosentin välillä.

Rakentamisen määrä ei enää kasvanut v. 2019, silti rakentaminen säilyy tänä vuonna ennakoitua vilkkaampana. Uusien talonrakennushankkeiden aloitusmäärät olivat tilavuudella mitattuna viime vuonna vain lievässä laskussa edellisvuoteen verrattuna. Sen sijaan rakennuslupakuutiot laskivat enemmän, reilut neljä prosenttia viime vuonna. Asuntotuotanto vähenee kuitenkin muuta rakentamista enemmän lupamäärien selvän alenemisen vuoksi. Matalat korot, pitkät laina-ajat ja rahoituksen hyvä saatavuus tukevat rakentamisen kysyntää siitä huolimatta, että talouskasvu hidastuu Suomessa.

Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi rakentamisen tuotannon vähenevän vain hieman v. 2020. Kuluvaan vuoden ennuste on siten edellistä Raksun ennustetta myönteisempi. Vuoden 2020 ennustehaarukka on -2 – 0 %. Kuluvalle vuodelle aiemmin ennakoitu suurempi lasku näyttäisi nyt siirtyneen myöhemmäksi. Raksu arvioi vuoden 2021 ennustehaarukaksi -4 – -2 %.

Vuoden 2019 lopulla toimitilarakentamisessa oli vilkas aloitustahti, erityisesti julkisia palvelurakennuksia, aloitettiin rakentaa lähes historiallisen paljon. Myös asuntojen aloituksia oli runsaasti loppuvuonna 2019. Toimitilarakentaminen on nyt siirtymässä rakentamisen veturiksi. Toimitilojen aloitusten arvioidaan vähenevän kuitenkin loppuvuotta kohti.

Poikkeuksen tähän tekevät julkiset palvelurakennukset mm. terveydenhuollon rakennukset, kokoontumISRakennukset ja koulut, joiden rakentaminen on vilkasta.

Markkinatilanne on jatkunut hyvänä asunnonostajien ja vuokraajien näkökulmasta. Asuntokauppa on ollut vilkasta loppuvuonna 2019 ja myös vuoden 2020 alussa. Vuokra-asuntojen tarjonta kasvoi niin ikään voimakkaasti v. 2019 ja edelleen tammikuussa 2020. Asuntoja valmistuu edelleen paljon koko tämän vuoden ajan.

Kerrostalojen aloitusmäärien arvioidaan vähenevän, sillä niiden luvat laskivat v. 2019 noin 13 %. Asuntojen tarjonnan määrät vaihtelevat huomattavasti Suomen eri kaupungeissa. Yleisesti ottaen lähes kaikissa kaupungeissa vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu on ollut voimakasta. Aloitusten määrä on palautumassa kestävän kysynnän suuntaan. Asunto-tuotannon aloituksia oli viime vuonna lähes 40 000 ja vuonna 2020 niitä arvioidaan olevan 31 000–33 000. Vuonna 2021 asuntoaloitusten arvioidaan laskevan edelleen ja alittavan silloin 30 000 asunnon tason.

Valtio on varautunut 9 900 ARA-vuokra-asunnon (ml. ASO-asunnot) rahoitukseen sekä 1 500 takauslainoitettun asunnon rakentamiseen kuluvana vuonna. Lisäksi valtio voi myöntää rahoitusta 3 500 ARA-asunnon peruskorjaukseen.

Korjausrakentamisen trendinomainen kasvu on viime vuosina hidastunut selvästi aiemmasta. Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan noin 1½ prosentin vauhtia lähivuosina, sillä 1970- ja 1980-luvun rakennuskannassa riittää edelleen huomattavasti korjattavaa. Purkaminen sekä lisä- ja täydennysrakentaminen yleistyvät. Myös käyttötarkoituksen muutoksia toimistoista asunnoiksi tai hotelleiksi toteutetaan. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin muissa rakennuksissa.

Raksu ennustaa maa- ja vesirakentamisen lisääntyvän 1–2 % tänä vuonna julkisten investointien kasvaessa. Suuria infrahankkeita ovat mm. Länsimetron kakkosvaihe ja Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla.

Inflaatio-odotukset ovat vaimentuneet edelleen mm. öljyn hinnan laskun takia. Rakennusinvestointien hinnat nousivat nopeasti v. 2019 ja nousu oli arviolta kaksin-kolminkertainen yleiseen inflaatioon verrattuna. Käynnistyvien hankkeiden määrän väheneminen lisäänee mielenkiintoa tarjoustekemiseen ja näkyy myös tarjoushintojen nousun hidastumisena tai pysähtymisenä. Infrarakentamisen kustannusten nousu on pysähtynyt.

Rakennusalan työllisten määrä laski v. 2019 viidellä tuhannella edellisvuodesta ja oli keskimäärin 193 000 henkeä. Alan työttömyysaste on edelleen matala. Avoimia työpaikkoja on jo yli 6 000 ja ne ovat olleet edelleen kasvussa (2019 3. neljännes). Ammattitaitoisen työvoiman puute on alan mukaan vielä suurin kasvun este, joskin riittämätön kysyntä on jo aivan kannoilla. Raksu arvioi rakennusalan työllisyyden laskevan jonkin verran lähivuosina.

Suosituksset

1. Asuntotuotanto on ollut muutaman vuoden ajan korkealla tasolla ja sen myönteiset vaikutukset näkyvät vilkkailla asuntomarkkina-alueilla mm. vuokrien ja asuntojen hintojen nousun hidastumisena. Raksu katsoo, että asuntojen kaavoituksen ja sitä kautta tonttitarjonnan tulee pysyä korkealla tasolla vilkkailla kasvuseuduilla myös jatkossa. Suomessa asumismenojen osuus on noussut huomattavasti kotitalouksien kulutusmenoista. 1970–1990-luvun alkupuolella asti asumismenojen osuus pysyi alle 20 prosentissa, nyt asumismenojen osuus on noussut jo lähes 30 prosenttiin. Aiemmin ruoka vei leijonanosan kotitalouksien kulutuksesta, nykyisin asuminen. Kalliit asunnot ja niiden ylläpito ovat haitaksi kasvavalle väestölle, se pakottaa väestön leikkaamaan muihin tavaroihin ja palveluihin kohdistuvia menoja.
2. EU-komissio ja kansainvälinen valuuttarahasto (IMF) ovat huolissaan Suomen kotitalouksien velkaantumisesta. IMF katsoo, että asunto-osaakeyhtiöiden nopea velkaantuminen on riski Suomen asuntomarkkinoiden vakaudelle. Se pitää hyvänä nyt esitettyjä keinoja suit-sia lainanottoa ja panna toimeen rahoitusmarkkinoiden vakautta turvaavia toimenpiteitä. IMF kehottaa Suomea muuttamaan myös verojärjestelmäänsä siten, että se ei enää kannustaisi investoijia suosimaan vierasta pääomaa vuokra-asuntojen hankinnassa. Myös Suomen hallitusohjelmassa on esitetty vastaava tavoite. Raksu-ryhmä suosittaa, että muutoksista tehtäisiin lyhyen aikavälin vaikutusarviot ja että muutokset toimeenpantaisiin vaiheittain. Tämä olisi tarpeellista sekä suhdannetilanteen huomioimiseksi että asuntomarkkinoiden lyhyen aikavälin vakauden turvaamiseksi.
3. Edelliset maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset päättyivät vuoden 2019 lopussa. Päättäneellä kaudella sopimukselle asetetut kaavoitustavoitteet toteutuivat Helsingin seudulla kokonaisuudessaan hyvin, vaikka kuntakohtaiset erot olivatkin paikoin suuria. Pääministeri Marinin hallitus linjasi, että MAL-sopimuksia

jatketaan, niiden kesto pidennetään 12 vuoteen ja niistä tehdään rullaavia. Uuden MAL-sopimuskauden neuvotteluja ei kuitenkaan ole vielä saatu päätökseen, vaikka sopimuskausi on katkennut. Riskinä on, että sopimusneuvottelujen venyminen viivästyttää asuntotuotantoa, kun sopimukseen mahdollisesti kytkeytyviä tukia jätetään odottamaan. Raksu-ryhmä pitääkin tärkeänä, että neuvottelut saadaan nopeasti päätökseen. Raksu-ryhmä muistuttaa, että MAL-sopimusmenettely on yksi harvoja välineitä, joita valtiolla on käytettävissään kuntien tehokkaaseen kaavoitusprosessiin ja seutusuunnitteluun vaikuttamiseksi. Raksu-ryhmä pitää tärkeänä, että tulevaisakin MAL-sopimuksissa kuntien riittävää kaavoitusta edistetään, jottei se muodostu asuntotuotannon ja -tarjonnan esteeksi. Riittävä tonttitarjonta on joka tapauksessa ensisijaisen tärkeää asuntotarjonnan lisäämiseksi.

4. Tilastokeskus muuttaa rakentamisen volyymilaskentaa tänä keväänä sekä tekee myös muita rakenteellisia muutoksia rakentamisen tilastointiin, ja mm. rakennusten luokitukset muuttuvat. Myös korjaamisen tilastointi kehittyy. Raksu pitää erittäin hyvänä rakentamisen tilastoinnin kehittämistä sen kokoistaloudellisen merkityksen vuoksi. Raksu toivoo Tilastokeskuksen informoivan käyttäjiä muutoksista hyvissä ajoin. Myös tietokantoihin tehtävistä muutoksista on tarpeen kertoa.

Talonrakentaminen

Rakentaminen kehittyi viime vuonna suunnilleen Raksun syksyn 2019 ennusteiden mukaan. Arvonlisäyksen arvioidaan säilyneen suunnilleen viime vuoden tasolla, mutta rakentamisen kokonaistuotanto aleni jonkin verran. Uudisrakentaminen väheni parilla prosentilla, sen sijaan korjaaminen kasvoi edelleen. Voidaan sanoa, että rakentaminen sinnitteli viime vuonna odotuksista huolimatta hyvin. Kehitys oli kuitenkin kaksijakoista, kun asuntojen aloitukset vähenivät yli 10 %, mutta samaan aikaan toimitilojen aloitukset kasvoivat lähes viidellä prosentilla.

Myönnettyt rakennuslupakuutiot yhteensä laskivat viime vuonna noin 4 % edellisvuodesta. Kasvussa ovat olleet erityisesti julkisten palvelurakennusten ryhmät. Niin hoitoalan rakennusten kuin myös opetusrakennusten sekä kokoontumisrakennusten luvat ja aloitukset ovat kaikki ennätyskorkealla. Myös maataloudessa on aloitettu uusia rakennushankkeita vilkkaasti.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit (EK:n Luottamusindikaattorit 27.1.2020 ja EK:n Suhdannebarometri 29.1.2020) osoittavat edelleen keskimääräistä vahvempaa suhdannetta. Rakennusyritykset arvioivat barometrissä suhdannenäkymien heikentyvän seuraavan kolmen kuukauden aikana, mutta jäävän suunnilleen samalle tasolle sitä seuraavan kolmen kuukauden aikana. Näkymät ovat kuitenkin kohentuneet hieman edellisistä lokakuun arviosta. Rakentamisen luottamusindikaattori pysyi tammikuussa joulukuun tasolla. Sen työllisyysodotus nousi hieman.

Talonrakentamisen liikevaihdon trendi kääntyi viime syksyn aikana uudelleen kasvuun. Myös myyntimäärät nousivat vuoden viimeisten kuukausien aikana. Edelleenkin nopea hintojen nousu luo kuvaa suhteellisen hyvistä suhdannetilanteesta.

Koko taloudessa konkurssien määrä kasvoi parilla prosentilla viime vuonna edellisvuodesta. Konkurssien kehitys rakentamisen toimialalla on ollut huolestuttavampaa. Konkurssien määrä kasvoi yli 8 %. Lisäksi konkurssiin menneiden yritysten henkilökunnan lukumäärä nousi rakentamisen alalla melkein 30 prosentilla verrattuna v. 2018 konkurssiin menneiden yritysten henkilöstön lukumäärään.

Suomessa on monia suuria teollisuushankkeita suunnittelussa, jotka toteutuessaan edellyttävät huomattavasti rakentamista. Erityisesti tällaisia hankkeita on metsäteollisuudessa. Yksi suurimmista hankkeista, Finnulpin tehdashanke Kuopioon, sai kuitenkin rakentamisen kannalta ikävän päätöksen, kun KHO päätti, ettei hanketta voida toteuttaa. Osassa muita hankkeita on kuitenkin edistytty, mutta varsinaiset investointipäätökset odottavat edelleen. Kaiken kaikkiaan vuosina 2020–23 aloitettavaksi suunniteltuja suurhankkeita on tällä hetkellä noin 5 mrd. euron edestä.

Raksu-ryhmä arvioi, että v. 2020 talonrakentamisen tuotanto vähenee jonkin verran viime vuoden tasosta, koska asuntorakentamisen supistuminen laskee volyymia siitä huolimatta, että toimitilarakentaminen näyttäisi kehittyvän myönteisesti. Vuonna 2021 odotuksena on voimakkaammin hidastuva rakentamiskehitys.

Rakentamisen ennusteessa riskit ovat edelleen epäsymmetriset ja alasuuntaisten riskien arvioidaan olevan suurempia kuin yläsuuntaisten. Tämä johtuu monista kansainvälisistä uhkatekijöistä, joiden vuoksi myös kansainväliset ennustelaitokset, esimerkiksi IMF, ovat arvioineet kasvuennusteiden riskien olevan suurempia juuri alaspäin. Erityisesti sijoitusvirtojen kehittyminen asuntosijoitusrahastoihin sekä kotitalouksien asunnon ja vuokra-asuntojen hankkimishalukkuus voivat muuttua ja siten vaikuttaa asuininvestointikysyntään.

Tilastokeskus muuttaa maaliskuussa 2020 rakentamisen volyymi-indeksin laskentaa. Tällä seikalla saattaa olla vaikutuksia myös tuleviin ennustetasoihin ja itse ennusteisiin. Tätä asiaa käydään läpi tarkemmin Raksun tulevassa syksyn raportissa.

Asuntorakentaminen

Asuntokysynnän keskeisistä tekijöistä matalana pysyttelevä korkotaso tukee edelleen tuotantoa. Hyvä työllisyystaso sekä aiempiin vuosiin verrattuna matala työttömyys avittavat niin ikään. Rakennusliikkeiden kannalta myönteistä on edelleen se, että rakentamisen hinnat ovat nousseet varsin maltillisesti ja että uusien asuntojen kauppa on käynyt melko hyvin. Asuntokauppa on ollut muutenkin vilkasta viime vuonna. Siitä huolimatta kotitalouksien luottamus omaan talouteen sekä Suomen talouteen ovat edelleen heikkoa, mutta saldoluvut ovat kuitenkin kääntyneet hieman parempaan suuntaan joulukuussa ja nyt tammikuussa.

Vuonna 2019 aloitettiin rakentaa noin 40 000 asuntoa, mikä oli noin 5 500 asuntoa vähemmän kuin v. 2018. Arviolta kaikkien asuntotyyppien aloitukset vähenivät, eniten kuitenkin kerrostaloasuntojen. Kerrostalojen rakentaminen on tästäkin huolimatta edelleen hyvin korkealla tasolla. Kerrostalojen valmistuminen näyttäisi viivästyneen tilastojen mukaan. On mahdollista, että rakennusliikkeet voivat hidastaa hankkeiden valmistumista, jos kysyntää ei ole näköpiirissä tai sitten itsessään tilastoinnissa on viivettä. On arvioitu, että tämän seurauksena valmistuvien asuntojen määrä tulee pysymään yli 30 000 asunnon tasolla koko vuoden 2020. Tämä merkitsee sitä, että asuntojen tarjonta ei vähenisi vielä vuoden 2020 aikana.

Asuntotarjonnan kasvu merkitsi myös sitä, että vuokramarkkinat helpottuivat vuokralaisen näkökulmasta huomattavasti vuoden 2019 aikana. Tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrä kasvoi koko maassa 22 % ja uusien asuntojen määrä 31 %. Kaupunkikohtaiset erot olivat kuitenkin suuria. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta pieneni vain Espoossa ja Porissa. Vuokramarkkinoille valmistuu edelleen myös tänä vuonna runsaasti asuntoja, mikä merkitsee vuokrien nousupaineiden vähenemistä.

Asuntorakentaminen vähenee, koska myönnettyjen rakennuslupien määrä on laskenut selvästi viime vuoteen verrattuna. Asuntorakentamiseen myönnetyt rakennusluvut vähenivät 13 % edellisvuoteen verrattuna. Kerrostaloluvat vähenivät niin ikään 13 %, mutta hankkeiden aloitusvauhti kiihtyi loppuvuoden aikana.

On arvioitu, että myymättömiä rakenteilla olevia asuntoja on edelleen melko vähän. Asunnot eivät ole jääneet rakennusliikkeille, vaan ne on myyty sijoittajille. Sijoittajien riskit ovat kasvaneet osin jo voimakkaan määrän kasvun takia.

Valtion tukemassa ARA-tuotannossa aloituksia oli v. 2019 yhteensä 7 900. Erityisryhmien asuntotuotanto on vähentynyt edelleen ja kysyntää on lähinnä kevyemmän palvelutuotannon asunnoista. Vuonna 2020 on varauduttu 9 900 ARA-vuokra-asunnon (ml. ASO-asunnot) rahoitukseen ja 1 500 takauslainoitettuun asuntoon. Lisäksi voidaan myöntää rahoitusta 3 500 ARA-asunnon peruskorjaukseen.

Raksu-ryhmä ennustaa kuluvana vuonna aloitettavan noin 31 000–33 000 asunnon rakentaminen. Suuri osa asunnoista rakennetaan pääkaupunkiseudulle. Asuntoaloitusten arvioidaan vähenevän edelleen selvästi suurimmissa kaupungeissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Korjausrakentamisen määrän arvioidaan kasvavan 1½ prosenttia, koska korjaustarpeet kasvavat edelleen asuntokannan ikärakenteesta johtuen. Myös täydennys- ja lisärakentamisen roolin arvioidaan asuntotuotannossa kasvavan. Taloja myös puretaan ja tonteille tehdään kokonaan uusia kerrostaloja. Tätä edesauttaa päätöksenteon helpottuminen asuntoyhtiöissä. Nk. purkavan uusrakentamisen lainsäädäntö on ollut voimassa viime vuoden keväästä lähtien. Myös matala korko ja lainojen hyvä saatavuus edistävät korjaamista. Toisaalta asuntojen heikko kysyntä varsinkin syrjäseuduilla estää kannattavien korjausten teettämisen.

Kotitalouksien asuntolainojen nostot pysyivät myös loppuvuonna 2019 edellisvuotta korkeampina. Asuntolainojen keskikorko ei ole enää juurikaan alentunut. Asuntolainakanta on hieman yli 100 mrd. euroa. Asuntoyhteisöjen lainakannan kasvuvauhti hidastui viime vuonna ja kasvuvauhti oli noin 8 %. Asuntoyhteisöjen noin 35 mrd. euron lainoista on kotitalouksien vastuulla noin 17 mrd. euroa.

Toimitilojen rakentaminen

Elinkeinoelämän suhdanneodotukset olivat tammikuussa 2020 edelleen heikot niin teollisuudessa, rakentamisessa kuin palveluissa. Odotukset olivat heikkoudestaan huolimatta hieman lokakuuta paremmat. Johtopäätös tiedustelusta on kuitenkin se, että kysely vahvistaa aiemmin kuluvalle vuodelle ennustetun talouskasvun hidastumisen.

Toimitilojen aloitukset kasvoivat viime vuonna aiemmista odotuksista poiketen. Aloitukset muissa kuin asuinrakennuksissa nousivat lähes 5 %. Eri rakennustyypeissä aloitusmäärät vaihtelivat kuitenkin huomattavasti.

Tammikuussa 2020 julkaistun EK:n investointitiedustelun mukaan tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit kasvaisivat tänä vuonna vain prosentin verran viime vuodesta. Sen sijaan energiahuollon investoinnit kasvaisivat reippaasti heikon viime vuoden jälkeen. Energianhuoltosektorin investoinneista suurin osa on kapasiteetin lisäämiseen kohdistuvia investointeja ja siten ne merkitsevät myös rakentamista, mahdollisesti erityisesti maa- ja vesirakentamista.

Raksun arvion mukaan toimitilarakentamisen aloitusmäärät kääntyvät laskuun tänä vuonna kysynnän vähentyessä. Toimitilarakentamisen uudistuotannon volyymien arvioidaan vähenevän loppuvuotta 2020 kohden. Alkuvuotta nostaa viime vuoden hyvä aloitus-taso. Toimitilojen korjausten arvioidaan kasvavan edelleen.

Muiden kuin asuinrakennusten lupakehitys oli vajaan prosentin laskussa viime vuonna verrattuna edellisvuoteen. Erityisesti julkiset palvelurakennukset kuten sairaalat ja erilaiset kokoontumisrakennukset ovat luvultaan kehittyneet ennätysyhyin.

Teollisuusrakennuksissa (+17 %) ja varastoissa (-27 %) lupamäärät menevät eri suuntiin. Yleensä teollisuuden lupien nousua seuraa varastorakennusten nousu, mutta viiveellä. Mahdollisesti jonkin metsäteollisuuden suurhankkeen käynnistyminen saattaa osua ennustekaudelle, mutta hankkeisiin liittyy edelleenkin monia epävarmuustekijöitä.

Julkinen palvelurakentaminen, johon kuuluvat mm. sairaalat, erilaiset kokoontumisrakennukset ja koulut, on voimakkaassa kasvussa. Lupakehitys osoittaa 14 prosentin kasvua viime vuonna vuodentakaiseen verrattuna. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niiden vaikutus ylläpitää pitkään rakentamisen volyymia. Myös aloitukset olivat viime vuonna jopa 21 prosentin kasvussa ja jo varsin korkealta tasoltaan.

Liikerakennusten lupakuutiot ovat jatkaneet edelleen laskussa, mutta lasku on selvästi loiventunut ja ne olivat 11 % edellisvuotta matalammalla tasolla. Niiden pitkänaikavälin trendi on vahvasti alaspäin ja voisi jopa puhua rakenteellisesta muutoksesta, jossa uusia liikerakennuksia tehdään huomattavasti aiempia vuosia vähemmän.

Toimistojen rakentamisen luvat olivat viime vuonna noin 18 prosentin kasvussa. Sen sijaan aloituksissa kehitys ei ole näkynyt, sillä toimitilahankkeiden aloitukset olivat viime vuonna 45 % edellisvuotta matalammalla tasolla.

Maatalousrakennusten aloitukset vähenivät loppuvuotta kohden, silti kasvua tuli noin 6 % edellisvuoteen nähden. Lupakehitys on kääntynyt yli 10 prosentin laskuun.

Alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu viidestä näkökulmasta: väestömuutoksista, yleisistä alueellisista suhdannenäkymistä, uudistalonrakentamisen lupa- ja aloituskehityksestä, alueellisesta kuluttajabarometrista ja RT:n jäsenrakennusliikkeiden asuntotuotantoaikomuksista. Tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Forecon Oy:n alueelliset analyysit, Tilastokeskuksen tilastot sekä RT:n kyselyt.

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan väkiluku kasvoi v. 2019 koko maassa lähes 10 000 hengellä. Määrä oli n. 1 000 henkilöä (12 %) suurempi kuin vastaavana aikana edellisvuonna. Kymmenen suurimman kaupungin kasvu oli v. 2019 27 200 henkilöä, missä oli prosentin kasvu edellisvuodesta. Kasvu oli sama kuin kahtena edellisenä vuonna. Se tarkoittaa, että kaupungistuminen mitattuna 10 suurimman kaupungin kasvulla ei ole kiihtynyt kolmen viime vuoden aikana. Pääkaupunkiseudun kasvu v. 2019 oli 18 300 henkilöä (+9 %). Kasvun takana oli viime vuonnakin erityisesti Espoo (+25 %). Vantaan väkiluku kasvoi myös (+ 5 %). Helsingin väkiluvun kasvu oli vuoden 2018 tasolla, kasvua oli 6 700 henkeä (- 1 %).

Väestön kasvu 10 suurimmassa kaupungissa v. 2019 oli kiihtynyt prosenteissa eniten edellisvuodesta Oulussa, Kuopiossa ja Espoossa. Väestönkasvu oli edellisvuotta hitaampaa v. 2019 Tampereella, Turussa ja Helsingissä. Väestö väheni v. 2019 10 suurimman kaupungin joukossa Porissa ja Lahdessa.

Kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolisen väestön määrä väheni v. 2019 17 600 henkilöllä, mikä oli hieman vähemmän (500 hlöä) kuin vuotta aiemmin eli väestökato ei kiihtynyt vaan hidastui hieman viime vuonna. Taustalla lienee hyvä työllisyystilanne koko maassa ja työvoimapulaa esiintyy myös kasvukeskusten ulkopuolella.

Elinkeinoelämän alueellisia suhdannenäkymiä kuvataan EK:n Suhdannebarometrissa. Tuorein on tammikuulta 2020. Sen mukaan suhdannetilanne oli tammikuussa 2020 yleisesti tavanomaista vaisumpi. Vain Uudellamaalla ja Lounais-Suomessa tilanne oli normaali tai sitä parempi. Lähikuukausien suhdanneodotukset ovat miinuksella koko maassa ja kaikilla alueilla. Suhdannenäkymät olivat kuitenkin hieman parantuneet edellisen neljänneksen aikana Uudellamaalla, Lounais-Suomessa, Kaakkois-Suomessa, Itä-Suomessa, Pohjanmaalla, Hämeessä ja Pirkanmaalla. Lievää suhdannenäkymien heikkenemistä edellisestä vuosineljänneksestä oli tapahtunut Keski-Suomessa ja Pohjois-Suomessa.

Kuluttajien asunnon ostoaikomukset olivat kasvussa vuoden 2019 kevään jälkeen koko maassa tammikuuhun 2020 saakka. Ostoaikomusten paraneminen on näkynyt myös asuntokaupan vilkastumisena. Selkeintä kasvu oli pääkaupunkiseudulla ja Pohjois-Suomessa. Aikomusten keväällä alkanut kasvu pysähtyi syksyllä sekä Länsi- että Itä-Suomessa.

Etelä-Suomessa kasvu on jatkunut vuoden 2019 loppuun. Pääkaupunkiseudulla asunnon ostoaikomukset ovat selvästi koko maata ja muita alueita korkeammalla. Muita alueita selvästi matalammat asunnonostoaikomukset ovat olleet Itä-Suomessa, mutta sielläkin ai-
komukset nousivat kevään jälkeen aiempaa korkeammalle. Kuluttajien ai-
komukset asun-
non peruskorjaukseen ovat pysyneet vakaana koko vuoden 2019 ja edelleen tammikuussa 2020. Noin joka viides kotitalous aikoo tehdä asuntoonsa peruskorjauksen seuraavan 12 kuukauden sisällä. Perukorjusaikomukset ovat hieman koko maata matalammat pääkau-
punkiseudulla sekä Itä- ja Pohjois-Suomessa. Itä-Suomessa ai-
komukset ovat koko maan tasoa korkeammalla, samoin Länsi-Suomessa.

Asuinrakennusten rakennuslupien määrä oli huomattavan korkealla marraskuussa 2019 vain pääkaupunkiseudulla. Melko korkea määrä oli Jyväskylän seutukunnassa. Taso oli normaali tai hieman korkea Tampereen, Turun, Oulun ja Kuopion seutukunnassa. Muissa seutukunnissa asuinrakennusten lupamäärä oli palautunut normaalilukemiin vuoden 2017 huippulukemista. Muissa seutukunnissa huppumäärä v. 2017 oli 16 000 asunnon tasolla ja marraskuussa 2019 taso oli 9 600 asuntoa.

Muiden kuin asuinrakennusten lupamäärässä oli huomattavan korkea taso Jyväskylän ja Turun seutukunnissa. Pääkaupunkiseudulla sekä Oulun ja seutukunnassa taso oli melko korkea. Määrä oli normaali Tampereen ja Kuopion seutukunnassa. Muissa seutukunnissa yhteensä määrä oli myös korkea. Lupamäärä oli kasvanut tasaisesti vuoden 2018 kevään jälkeen. Näissä seutukunnissa saattaa olla suuria eroja yksittäisissä seutukunnissa ja niissä saattaa esiintyä sekä korkeita että matalia lupamääriä.

Pääkaupunkiseudun uudistalonrakentamisen lupamäärä (kaikki rakennustyyppit) oli mar-
raskuun lopussa 2019 normaalilla tasolla. Määrä oli huipussaan vuoden 2018 I-neljännek-
sellä ja on laskenut sen jälkeen noin 20 prosenttia. Määrä on ollut hienoisessa kasvussa vuoden 2019 aikana. Asuinrakennusten lupamäärä oli huipussaan vuoden 2018 alussa, noin 16 000 asunnon vuositasolla. Lupamäärä laski sen jälkeen tasolle 13 500 asuntoa, mutta nousi syksyllä 2019 14 500 asunnon tasolle. Toimitilarakennusten aloitukset laskivat reippaasti v. 2018 ja vuoden 2019 alkupuoliskolla, mutta kääntyivät kasvuun kesän 2019 jälkeen. Taso on normaali.

Tampereen seutukunnan lupa- ja aloitusmäärä on v. 2019 palautunut normaalilukemiin. Rakennuslupien määrä on vähentynyt voimakkaasti sekä asuin- että toimitilarakentami-
sessa. Suuria hankkeita on kuitenkin tulossa. Asuntojen aloitusmäärä väheni v. 2019 noin 30 prosenttia, lähes 6 000 asunnon tasolta tasolle alle 4000 asuntoa.

Turun seutukunnassa uudisrakentamisen lupa- ja aloitusmäärä on melko korkea. Asunto-
jen aloitusmäärä on pienentynyt vajaan 2 500 asunnon tasolle oltuaan loppuvuonna 2018 tasolla 3 500 asuntoa. Toimitilapuolella liike- ja julkisten rakennusten lupamäärä oli alku-
vuonna 2019 normaalitasolla, mutta kasvanut reippaasti kevään 2019 jälkeen. Uusia aloi-
tuksia on tiedossa sekä liike- että toimistorakennuksiin.

Vuonna 2019 alkanut ARA-uudistuotanto koko Suomessa oli 7 800 asuntoa. Määrä oli 9 % vähemmän kuin 2018. Pitkän ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen määrä kasvoi yht. 47 %, erityisryhmäasuntojen määrä laski 55 % ja ASO-asuntojen määrä pieneni 10 %. Tuotannosta kohdistui 42 % pääkaupunkiseudulle ja Helsingin MAL-kuntiin yhteensä 55 %. Tuotannon määrä pysyi edellisvuoden tasolla. Tampereen ja Turun MAL kunnissa ARA-uudistuotannon määrä v. 2019 supistui reippaasti, noin 50 %, edellisvuodesta. Oulun MAL-kunnissa ja muissa ARA-kasvukeskuksissa tuotanto kasvoi vuodesta 2018.

ARAn käynnistysavustukset normaalien vuokra-asuntojen tuotantoon olivat Helsingin seudulla 10 000 euroa/asunto ja Tampereen, Turun, Oulun seuduilla 3 000 euroa/asunto, jos kyseessä oli puurunkoinen kerrostalo, avustus oli 20 % korkeampi. Vuoden 2020 käynnistysavustusten myöntäminen edellyttää uusien MAL-sopimusten syntymistä.

Korjausrakentaminen

Talonrakennusten korjausrakentamisen arvo v. 2018 oli Foreconin mukaan 13,3 mrd. euroa.

Korjausrakentamisen näkymät vuosille 2020 ja 2021 ovat uudistalonrakentamista positiivisemmat. Korjausrakentamisen määrä kasvoi Foreconin mukaan v. 2019 vajaan prosentin. Kasvun ennakoidaan jatkuvan 1½ prosentin tasolla sekä v. 2020 että v. 2021.

Ammattimaisella korjaamisella on mennyt kuluttajapuolta paremmin kerrostalo- ja toimitalokorjausten lisääntymisen takia. Uudisrakentamisen hiipuminen piristää erityisesti ammattimaista korjausrakentamista.

Uudistalonrakentamisen määrä (15,2 mrd.€ 2018) on viime vuosien voimakkaan kasvun ansiosta noussut muutaman vuoden ajaksi korjausrakentamista suuremmaksi. Talonrakentamiseen käytetystä rahasta korjausrakentamisen osuus v. 2018 oli 47 prosenttia. Korjausrakentaminen kasvun jatkuminen nostaa sen uudisrakentamista suuremmaksi taas lähivuosina, todennäköisesti v. 2021. Muissa Pohjoismaissa ja Länsi-Euroopan maissa osuus on selvästi yli 50, osin jopa tasolla 70 %. Korjausrakentaminen, erityisesti asuntojen korjausrakentaminen on Suomessa hyvin merkittävä ja kasvava rakentamisen sektori.

Tärkeä korjausrakentamiseen liittyvä seikka on se, että kaupungistumisen seurauksena osa nykyisestä rakennuskannasta jää tyhjilleen. Osa asuinrakennuksista poistuu asumiskäytöstä ja mahdollisesti puretaan. Poistuma luonnollisesti pienentää korjaustarvetta, sillä poistuvat tai poistumisuhan alaiset rakennukset jätetään osin tai kokonaan korjaamatta.

Korjaaminen kasvaa lisä- ja täydennysrakentamisen lisääntyessä. Korjaushankkeiden yhteydessä tiivistetään keskustaa, asuinaluetta tai korttelia ja rakennetaan lisää asuntoja. Monien kaupunkien asuntotuotantotavoitteisiin kuuluu saada lisä- ja täydennysrakentamisella merkittävästikin lisää asuntoja keskustoihin ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Lisärakentamisella rahoitetaan tyypillisesti olemassa olevan rakennuksen korjausta, mutta olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen on yleistymässä. Tätä pyritään edistämään uudella ns. Purkava uusrakentaminen-menettelyllä ja lainsäädännöllä.

Korjausrakentamisen tilastointi ja seuranta ovat uudisrakentamiseen verrattuna puutteellista, mutta parantumassa. Tämä onkin tärkeää, kun korjausrakentamisen arvo on pian taas suurempi kuin uudisrakentamisen. Nyt on saatavissa tilastotietoa v. 2018 tehdyistä rakennusyritysten korjausurakoista asuntojen sekä teollisuus- ja varastorakennusten korjauksista v. 2018. Huhtikuussa 2020 Tilastokeskus julkistaa korjausrakentamisen ensimmäisen suhdannetilaston. Tuoreesta suhdannekehityksestä kertovista tilastoista ja suhdanneindikaattoreista on pulaa. Kehitystä ennakoidaan mm. erilaisten aikomusten, korjaustarpeiden ja korjausaktiivisten tuotteiden ja materiaalien menekien perusteella.

Tilastokeskuksen mukaan vähintään 5 henkilöä työllistävissä talonrakennusalan yrityksissä rakennusurakoiden arvo v. 2018 oli yhteensä 21,2 mrd. euroa. Yritysten tekemistä talonrakennustöistä 9,2 mrd. euroa kohdistui korjausrakentamiseen, josta noin puolet urakoitiin erikoistuneen rakennustoiminnan ja puolet varsinaisen talonrakentamisen toimialan yritysten kesken. Korjausrakentamisen kaikista talonrakennusurakoista 53 prosenttia kohdistui asuinrakennusten ja 47 prosenttia muiden rakennusten korjauksiin.

Korjausrakentamisen tarve on jatkuvassa kasvussa 1970- ja 1980 luvun vilkkaiden rakentamiskausien rakennuskannan tullessa rakenteellisia- ja järjestelmäkorjauksia vaativaan ikään. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin ei-asuinrakennuksissa. Tilastokeskuksen mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,3 mrd. eurolla v. 2018. Yhteenlasketut korjauskustannukset nousivat nimellishinnoin 1,5 prosenttia vuoden 2017 tasosta. Korjausrakentamisen kustannusindeksillä korjattuna korjausten määrä kuitenkin väheni hieman (reilun prosentin). Omakoti- ja paritaloja korjattiin v. 2018 3,4 mrd. eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,2 mrd. euroa ja rivitalojen korjaamiseen 720 milj. euroa. Luvuissa on arvonlisävero mukana. Korjauskustannuksissa ei ole mukana omalle työlle ja talkootyölle laskettua arvoa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,7 mrd. euroa, kului asunto-osakeyhtiön teettämiin korjauksiin ja loput 510 milj. euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 420 milj. eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 300 milj. eurolla. Taloyhtiöiden korjauksiin johtaneista syistä on ylivoimaisesti tärkein (n. 90 %) on normaali vanheneminen tai kuluminen eli rakenteet ja järjestelmät tulevat

uusimisikään. Sisäilman huono laatu on syynä vain muutamassa prosentissa (alle 5%) ja ajan mittaan syntynyt home/kosteusvaurio n. 5 prosentissa korjauksia. Energiatehokkuuden parantaminen on syynä reilussa 5 prosentissa, mutta normaalin vanhenemisen yhteydessä uusittavat rakenteet ja järjestelmät sisältävät parantavat samalla energiatehokkuutta.

Vuotta 2018 koskevan Tilastokeskuksen tilastoinnin yhteydessä tehdyssä kyselyssä taloyhtiöt arvioivat suurten remonttien kohdistuvan aiempaan tapaan erityisesti putki-/linjasaneeraus-, julkisivu- (ml. parvekkeet ja ikkunat), katto- sekä piharemontteihin. Kyselyn mukaan suunnitelmissa olevien remonttien määrä kasvaa 1,5–2 prosenttia vuodessa seuraavan 10 vuoden aikana. Määrä vastaa VTT:n ja Foreconin korjausikään tulevien rakennusten määrän pohjalta tehtyä kehitysennustetta.

Tilastokeskus julkaisi loppuvuonna 2019 tilastot teollisuus- ja varistorakennusten korjauksista. Näiden korjausten arvo v. 2018 oli yhteensä 1,3 mrd. euroa, joista peruskorjauksia 510 milj. euroa.

Kerrostaloasuntokanta painottuu suuriin kaupunkeihin, mikä näkyy korjausrakentamisen vastaavana painottumisena niihin. Määrän ohella tärkeä tekijä on suurten kaupunkien väestönkasvu, mikä merkitsee asuntojen kysynnän ja hintojen nousua. Näillä alueilla taloyhtiöiden korjauksiin kannattaa ja on mahdollista panostaa enemmän kuin hitaan tai negatiivisen väestökasvun alueilla. Myös korjaushankkeiden lainaehdot ovat paremmat kasvualueilla pienempien riskien takia. Paikkakuntien jakautuminen kasvualueisiin ja ei kasvaviin alueisiin vaikuttaa myös pankkien lainaehtoihin. Taloyhtiöille myönnettävien peruskorjauslainojen ehdot ovat sidoksissa hintaan ja hintanäkymiin. Lainan koon määrittäessä asunnon hinnan perusteella voi väestökatoalueilla olla ongelmallista saada riittävää lainaa tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin ja jo korjauksia suunniteltaessa on hyvä olla yhteydessä lainantajiin.

Foreconin laskelmien mukaan asuntokorjausten kokonaisarvo oli 8,1 mrd. euroa v. 2018, kasvua oli 0,6 %. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoidaan kasvavan 1,1 prosenttia v. 2019 ja 1,5 % v. 2020. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Vuonna 2020 kotitalousvähenen pienenee 2 400 eurosta 2 250 euroon per henkilö.

Muiden kuin asuinrakennusten korjausten arvo v. 2018 oli 5,3 mrd. euroa (+0,3 %). Vuonna 2019 kasvua oli 0,8 % ja v. 2020 kasvun ennakoidaan olevan 0,8 %. Toimitilojen kysynnän kasvu sekä vilkas kiinteistökauppa toimivat toimitilakorjausten moottoreina. Lisäksi käynnissä oli joitakin todella suuria korjaushankkeita, mm. Eduskuntatalo ja Olympiastadion. Forecon arvioi myös toimitilakorjausten kasvavan 1½ prosenttia sekä v. 2019 että 2020.

Uudisrakentamisen väheneminen lisää mielenkiintoa korjaamiseen, lisärakentamiseen sekä käyttötarkoitusten muutoksiin esimerkkinä toimistojen muutos asunnoiksi tai hotelleiksi.

Kiinteistöliiton syksyn 2019 (28.11.2019) korjausrakentamisbarometrin tulokset ennakoivat varovaista kasvua taloyhtiöiden korjaamiseen v. 2020. Barometri näyttää positiivista saldolukua pk-seudulla, muualla Etelä-Suomessa sekä Pohjois-Suomessa. Näillä alueilla oli hienoisesti enemmän vastaajia, jotka ilmoittavat yhtiönsä korjausten olevan ensi vuonna kuluvaan vuoteen suurempia kuin niitä, jotka arvioivat korjausten supistuvan. Autojen latausjärjestelmät nousivat yleisimmäksi korjaus- ja ylläpitotoimeksi kerrostaloissa tulevalla viisivuotiskaudella. Kerrostalovastaajista 28 prosenttia ja rivitalovastaajista 24 prosenttia ilmoitti, että sähköautojen latauspisteitä ovat työn alla tulevalla viisivuotiskaudella.

Taloyhtiöt ovat saaneet viime aikoina hitusen enemmän urakkatarjouksia kuin kahden edellisen barometrikierroksen aikana. Hallitusten vastauksissa kolme tai useampia tarjouksia saaneiden osuus oli puolestaan hivenen kasvanut. Tämä koski sekä kerrostalo- että rivitaloyhtiöitä.

Barometriin vastanneista taloyhtiöistä 14 prosenttia arvioi, että lainarahan saatavuus on heikentynyt. Neljä prosenttia kertoi saatavuuden parantuneen. Kuitenkin suuri enemmistö, 82 prosenttia vastaajista kokee, että rahoituksen saaminen on pysynyt viimeisen puolen vuoden aikana ennallaan.

Aran kautta on saatavissa tänä ja kahtena tulevana vuonna tavanomaista enemmän avustuksia korjaamiseen, kuntotutkimuksiin ja sähköautojen latausinfraan toteuttamiseen. Aiempien kokemusten perusteella avustusten lisäys näkyy korjausrakentamisen nopeutuvana kasvuna. Taloyhtiöiden korjausrakentamisen kasvua voi jossain määrin kuitenkin hillitä korjaushankkeiden markkinaehtoisesta rahoituksen saatavuuden kapeikot. Tämän ilmiön laajuudesta ei kuitenkaan ole vielä tarkkaa käsitystä.

Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentamisen kasvun arvioidaan vauhdittuvan kuluvaan vuoteen, kun julkiset maa- ja vesi-investoinnit kasvavat pääministeri Marinin hallituksen toimesta. Viimeisimmät maa- ja vesirakentamisen liikevaihtoa ja myyntiä kuvaavat indikaattorit ovat toistaiseksi alenevalla uralla ja osoittavat kasvun hidastuneen syksyn 2019 aikana. Raksun arvio vuoden 2019 maa- ja vesirakentamisen kasvusta on edelleen 2 %. Kuluvan vuoden tuotannon tasoa nostavat mm. liikenneverkon korjaukseen varattujen määrärahojen nosto. Yksityinen

maa- ja vesirakentaminen sen sijaan vähenee edelleen, koska vapaarahoitteinen rakentaminen on vähenemässä. Vuonna 2020 maa- ja vesirakentamisen arvioidaan kasvavan 1–2 %.

Hieman heikompa suhdanneinformaatioita on saatu infra-alan toimijoilta, jotka näkevät suhdanteen jäähtyvän. Tätä osoittavat niin suunnittelijoiden kuin urakoitsijoidenkin odotukset tarjousten hintatason normalisoitumisesta. Infrasuunnittelijoiden tilauskanta oli kuitenkin edelleen syksyllä 2019 hyvä, vaikkakin hieman matalampi kuin edellisellä neljänneksellä. Kapasiteetin käyttöasteessa oli pieni alenema, vaikka sekin oli edelleen korkeahko 85 % ja tilauskannan pituus lähes 8 kuukautta. Syksyllä 2019 noin 40 % suunnittelijoista ennusti vuoden 2020 suhdannetilanteen säilyvän vielä erinomaisena. Edelliseen kyselyyn verrattuna niiden määrä, jotka arvioivat suhdannetilanteen heikoksi, oli noussut 20 prosenttiyksiköllä.

Maanrakentamisen kustannuskehitys vaihtelee vuosittain huomattavasti ja myös vuoden sisäinen vaihtelu on voimakasta. Tämä johtuu öljyn suuresta merkityksestä kustannustekijä. Öljyn paino kustannusindekseissä on yhteensä arviolta noin 13–14 %. Öljyä tarvitaan sekä koneiden polttoaineena että päällysteissä. Viime vuonna maarakentamisen kustannuskehitys hidastui öljyn hinnan laskun myötä ja tämä kehitys on jatkunut voimakkaana myös alkuvuonna.

Myös infrarakentamisessa markkinat keskittyvät kasvukeskuksiin ja niiden välisiin yhteyksiin. Käynnissä olevia isoja aluerakennushankkeita ovat esimerkiksi edelleen Kalasatama ja Pasilan aseman seutu Helsingissä. Vastaavia pienempiä hankkeita on vireillä useita. Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa siihen liittyvine rakennushankkeineen. Muista suurista käynnissä olevista hankkeista voidaan mainita Espoon jäteveden puhdistamo ja Tampereen seudun keskuspuhdistamo. Vireillä on myös muita vesihuollon isoja hankkeita.

Vuonna 2020 jatkuvat mm. Länsimetron toinen vaihe sekä Kehä I Laajalahden kohta, Hailuodon sillan rakentaminen ja Länsimetron jatkeen liityntäliikennejärjestelyt. Meriväylien rakentaminen Vuosaareissa ja Kokkolassa jatkuu. Samoin mm. Vt4 Oulu–Kemi väli sekä Keski-Pasilan länsiraide. Myös Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla jatkuu.

Maa- ja vesirakentamisen toimialan ulkopuolella, mutta infra-alan urakoitsijoita työllistävistä toimialoista, uudisrakentamisen aluetyöt on suurin yksittäinen sektori. Teollisuuden puolelta malminetsintä ja kaivosten avaaminen on toinen ja teollinen tuulivoima kolmas sektori, jotka työllistävät maarakentajia. Vuonna 2020 aikana kaivosalalla malminetsintä on edelleen vilkasta ja muutamia kaivoksia ollaan avaamassa. Erityisesti akkuihin käytetyt raaka-aineet kiinnostavat yrityksiä. Myös uusia tuulivoimalahankkeita on lähdössä liikkeelle.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Neuvottelut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen MAL-sopimusten solmimiseksi vuosille 2020–2031 ovat käynnissä. MAL sopimusten laajentaminen Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille on myös neuvottelussa.

Ensimmäinen valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021–2032 laaditaan nykyisellä hallituskaudella siten, että sen on tarkoitus valmistua keväällä 2021. Valtakunnalliseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan on sisällytettävä 12 vuodeksi laadittava ohjelma, joka sisältää valtion ja kuntien toimenpiteitä. Ohjelman tulee lisäksi sisältää liikennejärjestelmää koskeva valtion rahoitusohjelma. Kunkin hallituskauden alussa liikennejärjestelmäsuunnitelma tarkistetaan ja sovitetaan yhteen julkisen talouden suunnitelman kanssa sekä tarvittaessa tarkistetaan julkisen talouden suunnitelman muuttuessa. Valtakunnallisesta liikennejärjestelmäsuunnitelmasta päättää valtioneuvosto.

Rakennustuoteteollisuus

Rakentamisen hyvä suhdannetilanne on näkynyt selvästi myös rakennustuoteteollisuudessa. Teollisuudella on rekrytointiongelmia ja sen tekemät investoinnit ovat kasvussa. Rakennustuoteteollisuuden mukaan rakennusmateriaalin menekki-indeksi oli v. 2019 reilun prosentin laskussa vuodentakaiseen verrattuna.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkui EK:n tammikuun 2020 Suhdannebarometrin mukaan myönteisenä. Arvio nykytilasta on selvästi (saldoluku +15) yli pitkän aikavälin keskiarvon. Suhdanneodotukset ovat edelleen heikot, joskin hieman parantuneet kesästä 2019 (saldoluku -16). Tilauskanta on säilynyt normaalia vahvempana. Henkilöstön määrä on kasvanut, mutta sen odotetaan kääntyvän pieneen laskuun loppuvuonna. Ammattityövoiman puutteesta kärsi 15 % vastaajista. Riittämätön kysyntä nousi suurimmaksi tuotannon esteeksi.

EK:n tammikuun 2020 investointitiedustelun (8.1.2020) mukaan rakennustuoteteollisuuden toimialalla kiinteiden investointien arvo oli 209 milj. euroa v. 2019. Kuluvan vuoden aikana investointien odotetaan nousevan 230 milj. euroon.

LVI-tekniikan tuotteiden tukkumyynnin arvo kasvoi Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan v. 2018 5,1 prosenttia edellisvuodesta. Vuoden 2019 ensimmäisellä

vuosipuoliskolla LVI-tukkumyynti kasvoi 4,9 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Hinnat ja kustannukset

Vuonna 2019 rakennuskustannukset kallistuivat maltillisesti prosentin verran edellisestä vuodesta. Hintojen nousu hidastui vuotta aiemmasta kaikkien kustannuslajien osalta. Tuntuvimmin hintojen kasvu tasoittui palveluissa sekä tarvikepanoksissa. Vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä tarvikepanoksien hinnat laskivat aavistuksen. Kaikkien muiden kustannuslajien osalta hinnat nousivat hillitysti vuoden lopussa.

Myös maa- ja vesirakentamisen puolella kustannuksien kasvu hidastui tuntuvasti aiemmasta. Vuonna 2019 heinä–joulukuussa hinnat laskivat hieman ja tämän ansiosta koko vuoden hintojen nousu jäi aiempaan verraten maltilliseen reilun prosentin kasvuun edellisestä vuodesta. Alaeristä päällysteiden kustannuksien kasvu hidastui merkittävästi edellisten vuosien yli 10 prosentin vuosikasvuista. Vuonna 2019 päällysteiden hinnat laskivat puolitoista prosenttia vuodesta 2018. Viimeisen neljänneksen aikana päällysteiden hinnat laskivat peräti 14 prosenttia. Päällysteiden hintoihin vaikuttaa voimakkaasti öljyn hinnan vaihtelut. Kokonaiskustannuksissa suurella painolla olevan maarakenteiden hinnat kiihtyivät kolmen prosentin vuosikasvuun viime vuonna. Hintojen nousu jakautui tasaisesti koko vuodelle. Kunnallisteknisten järjestelmien hintojen kohoaminen oli viime vuonna yli prosentin ja betonirakenteissa hieman alle prosentin nousussa.

Pääkaupunkiseudun (PK-seutu) talonrakentamisen tarjoushintaindeksin vuosikasvu hidastui tuntuvasti v. 2019 (1,6 %), tosin kasvu kiihtyi viime vuoden viimeisellä neljänneksellä (3 %). Toimitilarakentamisen puolella tarjousten hinnat pysyivät lähes muuttumattomina vuoden takaisesta, asuntorakentamisessa hinnat nousivat prosentin verran vuotta aiemmasta.

PK-seudulla ARA-tuotannon hyväksytyjen rakennuskustannusten keskiarvo oli v. 2019 keskimäärin 3 625 euroa asuinneliö ja vuosimuutos osoittaa 2,4 % kasvua vuotta aiemmasta. Muualla maassa keskihinta oli 2 875 euroa asuinneliö, jolloin muutos oli 2 % verrattuna vuotta aiempaan.

Vuoden 2019 aikana uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat ovat nousseet koko maassa pari prosenttia vuodesta 2018. Asuntojen hintojen muutoksissa on voimakkaita alueellisia eroja. PK-seudulla hinnat nousivat yli 3 %, kun vastaavana ajankohtana Pohjois-Suomessa hinnat laskivat 3 %. Muualla maassa hinnat nousivat viime vuonna vajaan prosentin. Myös vuoden sisällä neljännesten välillä on voimakasta vaihtelua. PK-seudulla viime vuoden kolmannella neljänneksellä hinnat nousivat vain reilun prosentin vuotta aiemmasta,

viimeisellä neljänneksellä vuosimuutos kiihtyi lähes kuuteen prosenttiin. Muualla maassa vastaavat muutokset olivat 1,6 % ja 2,4 %. Vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 5 739 euroa ja muualla maassa 3 879 euroa.¹

Vuonna 2019 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa reilun prosentin verran. PK-seudulla vuokrat kohosivat aavistuksen muuta maata nopeammin. Keskineliövuookra oli pääkaupunkiseudulla vuoden viimeisellä neljänneksellä 20 euroa ja muualla maassa 13 euroa. PK-seudulla vuokrat kallistuivat hivenen nopeammin kuin parina edellisenä vuotena ja kasvu kiihtyi vuoden lopulla.

Viime vuoden tammi–syyskuussa omakotitalotonttien nimelliset hinnat laskivat 3,3 % vuoden 2018 vastaavasta ajankohdasta. PK-seudulla kasvua oli lähes vastaava määrä (3,2 %) mutta muualla Suomessa hinnat laskivat yli viisi prosenttia vuotta aiemmasta.

Työvoima

Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 prosenttia talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys nousi viime vuoden toisella neljänneksellä poikkeuksellisen korkealle tasolle, ollen yli 200 000 työllistä. Työllisten määrä laski tämän jälkeen viimeiselle neljännekselle tultaessa 184 tuhanteen työlliseen mikä on 15 tuhatta henkeä vähemmän kuin vuoden 2018 vastaavana ajankohtana.

Työllisten määrän laskemista tapahtui kaikilla rakentamisen alatoimialoilla, erikoistuneessa rakennustoiminnassa työskenteli viime vuoden viimeisellä neljänneksellä keskimäärin 97 000 työllistä, mikä on 9 tuhatta henkeä vähemmän kuin vuoden 2018 vastaavana neljänneksenä. Talorakentamisessa työskenteli viime vuoden lopussa 68 000 työllistä, mikä oli puolestaan 5 tuhatta vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Rakentamisen työllisten tekemien työtuntien määrä laski liki vastaavassa suhteessa kuin työllisten määrä muuttui viime vuoden viimeisellä neljänneksellä edellisestä vuodesta.

Rakentamisen hiljeneminen ei ole näkynyt toistaiseksi rakennusalan työvoiman kysynnässä. Tilastokeskuksen julkaiseman avoimet työpaikat -tilaston mukaan rakentamisen toimialalla oli vuoden 2019 kolmannella neljänneksellä 6200 avointa työpaikkaa, mikä on 15 prosenttia enemmän kuin vuotta aikaisemmin ja 13 prosenttia kaikista avoimista työpaikoista.

¹ Vanhojen osakeasuntojen hintatietoja ei julkaista tällä hetkellä, johtuen Verohallinnon tietojärjestelmä uudistuksesta.

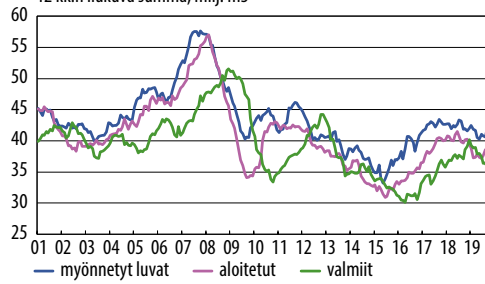
Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä 6,0 %. Rakennusalan työttömyys nousi yleisen työttömyyden tasolle oltuaan jonkin aikaa yleisen työttömyyden tason alapuolella.

Tammikuussa julkaistun EK:n suhdannebarometrin mukaan, rakentamisen yrityksistä 33 %:lla oli vaikeuksia palkata ammattitaitoista työvoimaa. Työvoiman saatavuus nähtiin merkittävimpana kasvun esteenä. Kyselyyn vastanneiden yritysten mukaan, henkilöstömäärän odotetaan pysyvän jokseenkin ennallaan, tosin osaavasta työvoimasta on edelleen pulaa.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan kuluvan vuoden aikana tuotannon vähentyessä. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on joillakin alueilla osoittautunut haasteelliseksi ja se koetaan edelleen suurimmaksi yksittäiseksi esteeksi tuotannon kasvulle.

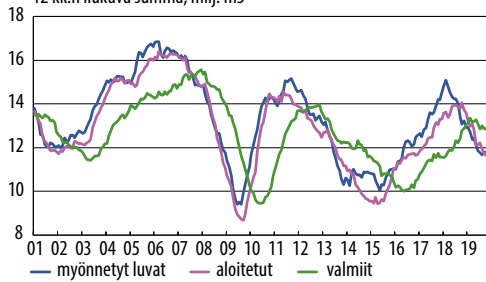
Liite 1: Kuvioliite helmikuu 2020

Koko talonrakennustuotanto
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



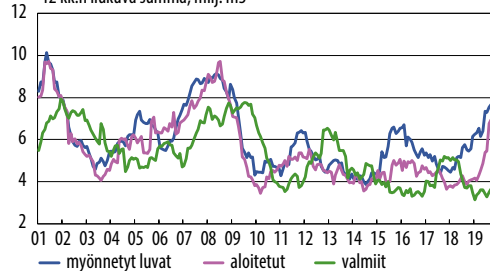
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



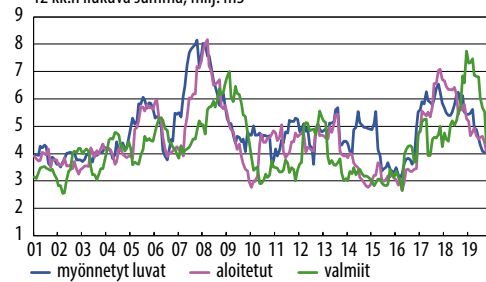
Lähde: Tilastokeskus

Teollisuusrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



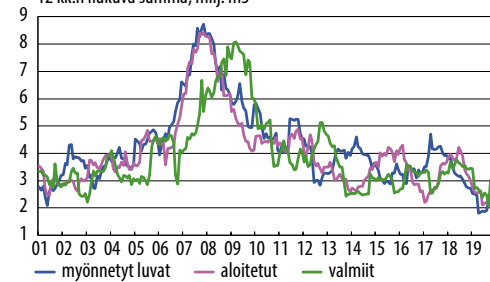
Lähde: Tilastokeskus

Varastorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



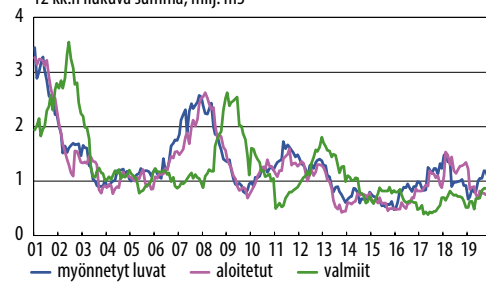
Lähde: Tilastokeskus

Liikerakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



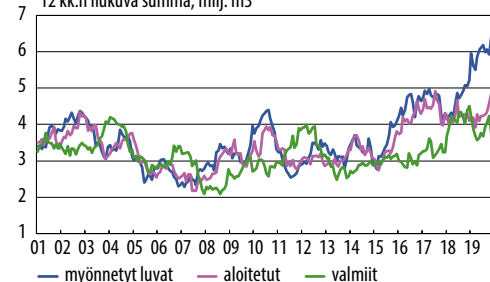
Lähde: Tilastokeskus

Toimistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Julkiset palvelurakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³

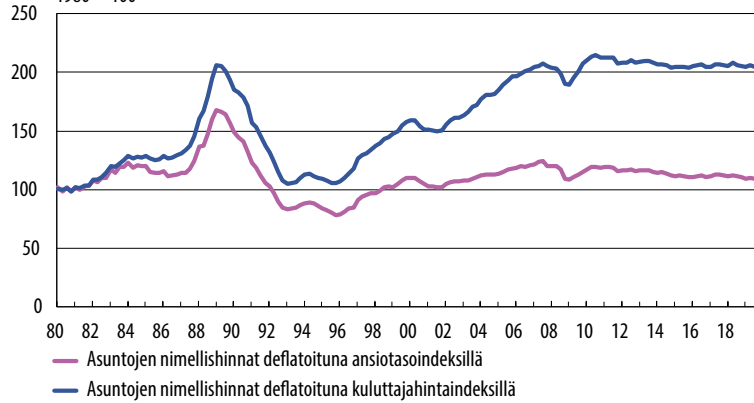


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

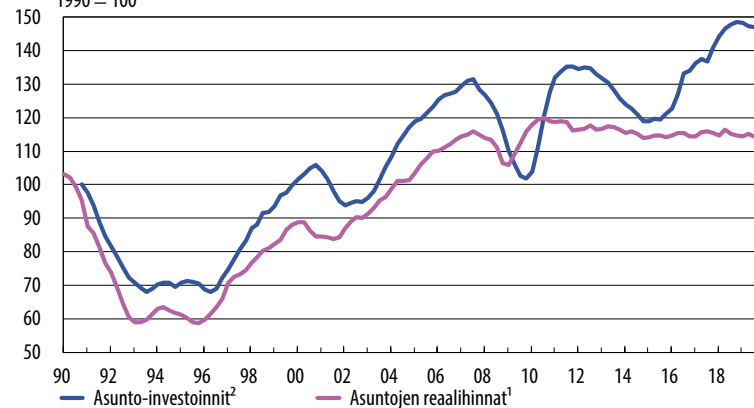


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaalihiinat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

1990 = 100

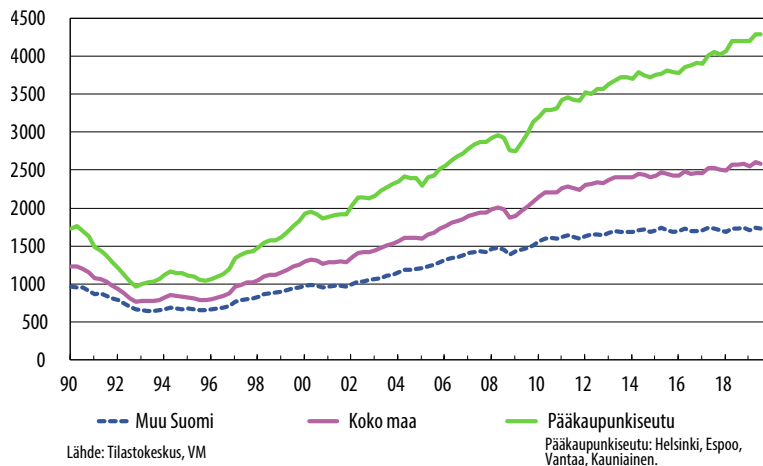


Lähde: Tilastokeskus

1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflatoituina kuluttajahintaindeksillä
2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

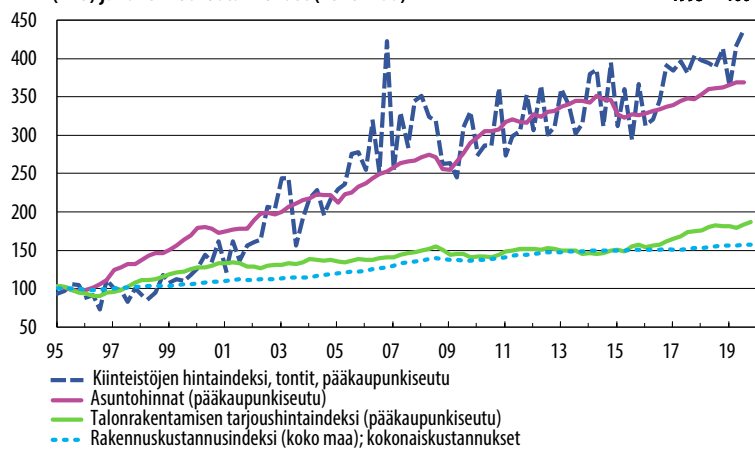
Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²



Lähde: Tilastokeskus, VM

Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa)

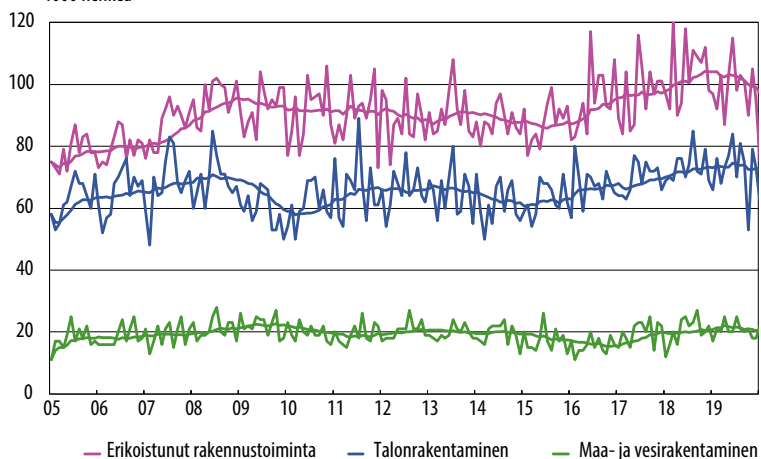
1995 = 100



Lähde: Tilastokeskus, Rapal

Rakentamisen työlliset

1000 henkeä



Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

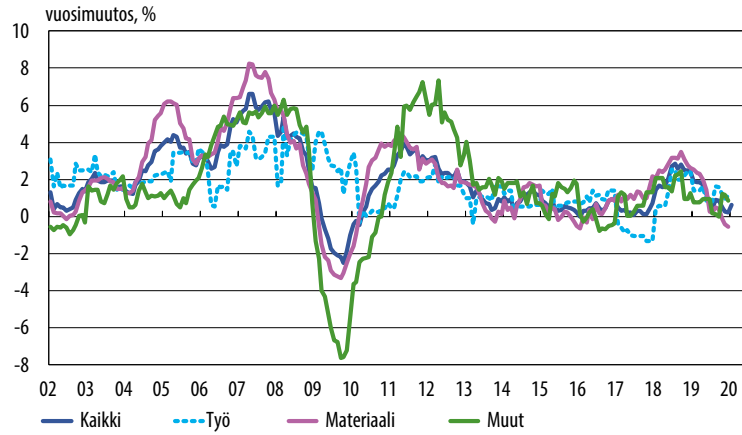
Rakentamisen luottamusindikaattori

kausitasoitettu



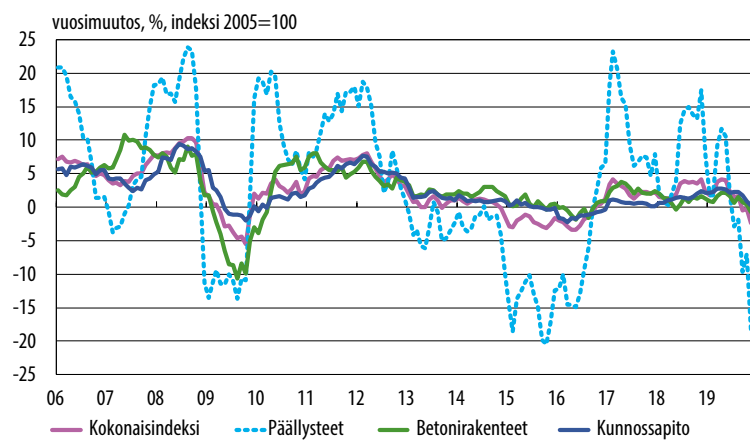
Lähde: EK, Euroopan komissio (Business and Consumer Survey)

Rakennuskustannukset alaerittäin



Lähde: Tilastokeskus

Maarakennuskustannusindeksi



Lähde: Tilastokeskus, VM

Rakennustoiminnan työlliset talonrakentaminen, erikoistunut rakentaminen ja maa- ja vesirakentaminen

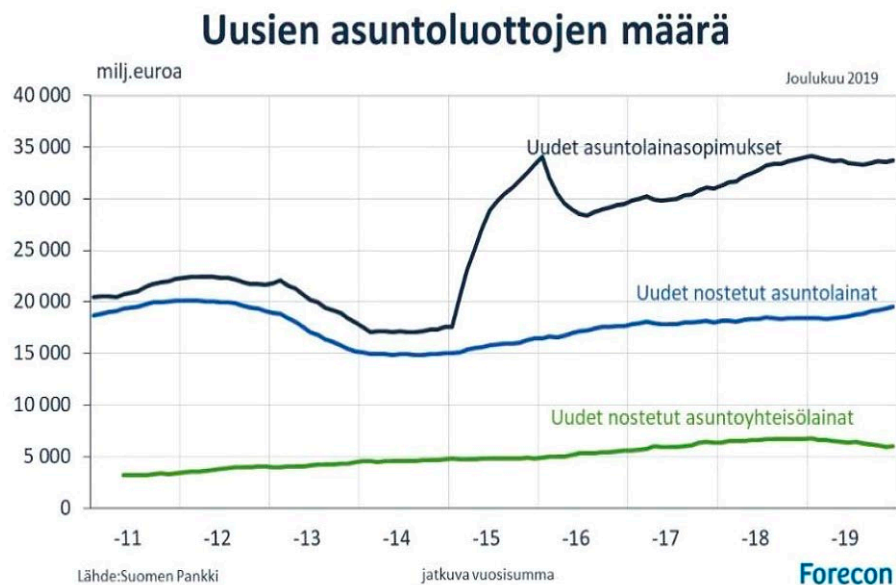


Lähde: Tilastokeskus, Työministeriö

Forecon Oy, Tammi-kuu 2020

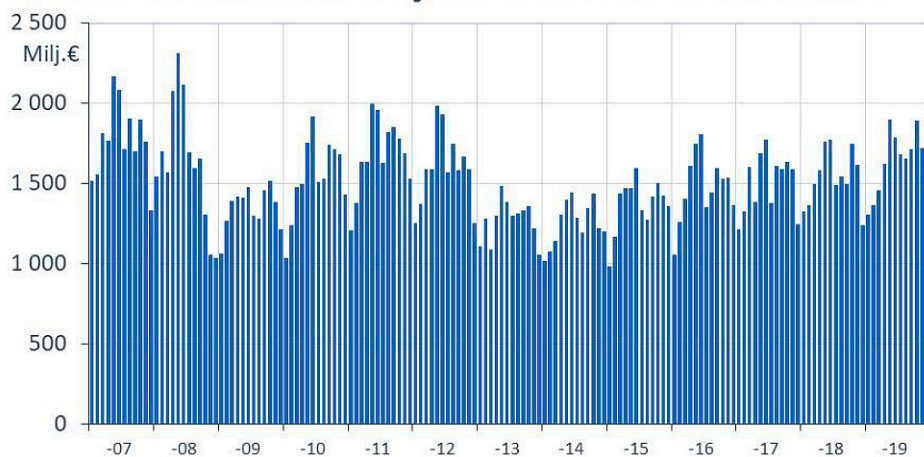
Forecon

Kuluttajien ja asuntoyhteisöjen asuntoluotot



Forecon

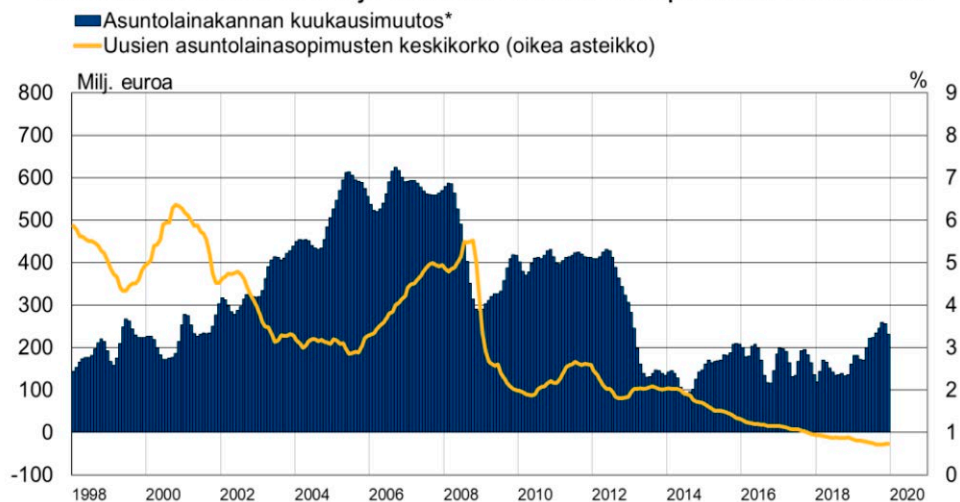
Uusien asuntoluottojen kuukausittainen määrä



Lähde: Suomen Pankki

Forecon

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



Lähde: Suomen Pankki.

* laskettu trendisarjasta

Liite 2: Asuinrakennusinvestointien tarkastelua

Sari Sontag

Asuinrakennusinvestoinnit vaihtelevat vuosittain voimakkaasti

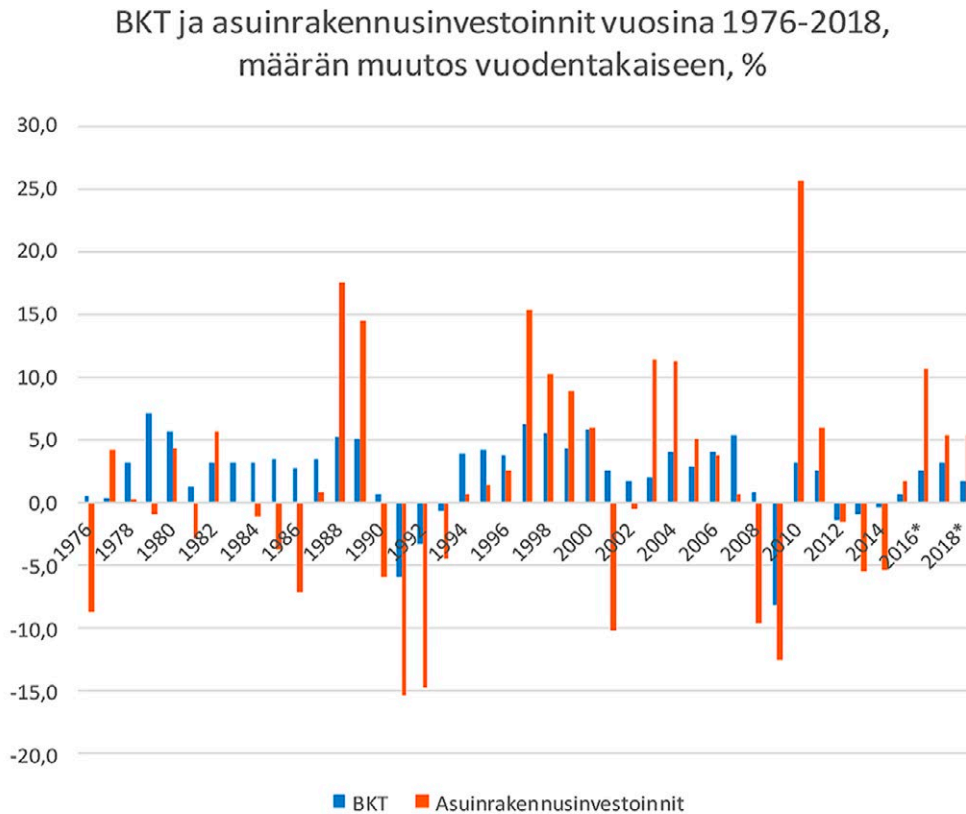
Seuraava tarkastelu perustuu kansantalousosaston joulukuussa 2019 julkaisemaan analyysiin asuinrakennusinvestoinneista.

Asuinrakennusinvestoinnit ovat hyvin syklisiä niin Suomessa kuin laajemminkin euroalueella (EU-Komissio 2018). Suomen talouden taantuma- ja lamavuosina asuinrakennusinvestoinnit ovat vähentyneet merkittävästi. Toisaalta asuinrakennusinvestoinnit ovat kasvaneet myös useana vuonna hyvin voimakkaasti.

Asuinrakennusinvestoinnit ovat vähentyneet vuoden 1975 jälkeen yhteensä 18 kertaa ja kasvaneet 25 kertaa. BKT on supistunut seitsemänä vuonna tarkastellun 42 vuoden aikana.

Seuraavasta kuviosta nähdään, että asuinrakennusinvestoinnit vaihtelevat huomattavan paljon enemmän vuosittain kuin BKT.

Kuvio: BKT:n ja asuinrakennusinvestointien volyymikasvut vuosina 1976–2018



Asuinrakennusinvestointien suhde BKT:hen on ollut keskimäärin 7 % vuosina 1975–2017. Suhdeluku on ollut kuitenkin selvästi korkeampi 1980-luvun loppuun asti, jonka jälkeen se on vaihdellut 5–6,5 prosentin välillä.

BKT on kasvanut vuosien 1976–2017 aikana keskimäärin 2,2 % vuodessa. Rakennusinvestoinnit ovat kasvaneet vastaavalla ajalla keskimäärin 0,9 % ja asuinrakennusinvestoinnit 1,0 %. BKT:n kasvun keskihajonta on ollut vuosien 1976–2017 aikana 3,1 %. Kun sen sijaan rakennusinvestointien keskihajonta on ollut 7,5 % ja asuinrakennusinvestointien vielä tätäkin suurempi eli 8,7 % samalla ajanjaksolla. Vuosina 1988–2017 asuinrakennusinvestointien keskihajonta on ollut tätäkin korkeampi 9,9 %.

Suomen asuinrakennusinvestointien suhdannesyklin pituus¹ on ollut tarkastellulla ajanjaksoilla keskimäärin reilut kuusi vuotta, mikä on suunnilleen sama luokkaa kuin koko talouden keskimääräinen suhdannesykli 5 – 7,5 vuotta.

Niin Suomessa kuin myös euroalueella asuinrakennusinvestoinnit ovat yleensä aina vähentyneet, kun BKT on supistunut. Asuinrakennusinvestointien ja BKT:n syklit ovat positiivisesti korreloituneita. Suomen asuinrakennusinvestointien laskusuhdanteet vaikuttisivat olleen vasta euron käyttöönoton jälkeen synkronisoituneita euroalueen kehityksen kanssa. Tällaisia kansainvälisesti laajoja shokkeja ovat olleet vuoden 2008 finanssikriisi sekä vuoden 2013 velkakriisi.

Myös Suomen Pankki on hiljattain analysoinut asuntojen hintoihin ja tuotantoon vaikuttavia tekijöitä (Lindblad ym. 2019) ja tutkimuksesta on julkaistu myös referaatti Raksu-raportissa syksyllä 2019.

Asuinrakennusinvestointien korrelaatioista eri indikaattorien kanssa

Asunto on erikoinen hyödyke verrattuna muihin investointihyödykkeisiin, sillä se on sekä sijoituskohde että kulutushyödyke. Sen käyttöarvo laskee hitaasti, mutta sen myynti on kallista verrattuna muiden sijoituskohteiden myyntiin. Lisäksi sitä voidaan useimmiten käyttää vakuutena. Erilaista muihin markkinoihin nähden on lisäksi se, että asuntojen rakentamista ja korjaamista säädelään paljon samoin kuin asuntomarkkinoihin kohdistuu monia poliittisia tavoitteita ja aloitteita.

Asuininvestointien ennustamisessa joudutaan ottamaan huomioon näitä monia tarjontaan ja kysyntään vaikuttavia tekijöitä. Esimerkiksi jo tiiviiksi rakennetuilla kaupunkiseuduilla, rakennusmaan tarjonta on rajoitettua ja rakentaminen erittäin säänneltyä, mikä tekee asuntotarjonnasta joustamatonta ja kasvattaa samalla hintavaihteluita. Asuntojen hintajoustoja on tarkasteltu ja mallinnettu mm. Oikarinen (2015) ja Alho ym. (2018).

¹ Suhdannesyklin pituus on laskettu matalasuhdanteen pohjalta nousun kautta laskuun ja edelleen uuteen pohjaan. Laskenta voidaan tehdä myös huipulta huipulle. Se muuttaa tulokset hieman positiivisemmiksi, mutta ei muuta kokonaislukupyöritystä kuitenkaan. Tarkastelu koskee aikaväliä 1976–2017 kuitenkin siten, että vain kokonaiset syklit on laskettu mukaan. Suhdannesyklejä on tarkasteltu mm. Kansantaloudellisessa aikakauskirjassa (2019).

Asuinrakennusinvestointien kehittymistä arvioitaessa voidaan hyödyntää esimerkiksi niiden korrelaatioita eri indikaattoreiden suhteen. Kuten edellä havaittiin ne vaikuttavat osaltaan suuresti myös talouskasvuun.

Seuraavassa taulukossa on laskettu Suomen BKT:n muutoksen ja asuinrakennusinvestointien muutosten korrelaatioita neljännesvuosiaineistossa vuodesta 1990 alkaen muutamien indikaattorien suhteen. Korrelaatioita on tarkasteltu aina viidenteen edeltävään periodiin asti eli vuosi ja yksi neljännes taaksepäin.

Korrelaatiotaulukko (ρ_{ij}):

i	indikaattori j	t-5	t-4	t-3	t-2	t-1	t
BKT	Asuinrakennusinvestoinnit	0,16	0,31	0,29	0,38	0,43	0,38
	Asuinrakennusluvut	0,10	0,22	0,25	0,18	0,18	0,20
	Asuntoaloitukset	0,26	0,15	0,28	0,22	0,42	0,08
Asuntoinvestoinnit	Asuntoaloitukset	-0,06	0,16	0,40	0,55	0,52	0,42
	Rakentamisen luottamus	-0,32	-0,03	0,17	0,46	0,52	0,55
	Rakentamisen tilaukset	-0,37	-0,19	0,04	0,25	0,45	0,45

Asuinrakennusinvestoinnit vaikuttaisivat edeltävän yhdellä neljänneksellä BKT:ta, mutta korrelaatio ei ole juurikaan paljoa suurempi kuin kahta edeltävällä periodilla tai samanaikaisella periodilla.

Asuinrakennuslupien muutoksen korrelaatio BKT:n muutoksen kanssa on melko heikko, joskin korkein korrelaatio on BKT:ta kolme periodia edeltävällä neljänneksellä. Tämä on siinänsä loogista, koska edeltäähän lupa aina investointeja, jotka sitten näkyvät BKT:ssa.

Asuntoaloitukset ja asuinrakennusinvestoinnit ovat yhtä hyviä indikaattoreita BKT:ta edeltävällä periodilla.

Asuntoaloitukset toimivat hyvin asuntoinvestointien indikaattorina. Korrelaatio on voimakkainta kahta edeltävällä periodilla. Korrelaatio asuinrakennusinvestointien muutoksen ja rakentamisen luottamuksen ja tilausten välillä on hyvä edeltävällä ja samanaikaisella periodilla.

LÄHTEET:

Alho E., Härmälä V., Oikarinen E., Kekäläinen A., Noro K., Tähtinen T., Vuori L.: Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, Valtioneuvoston kanslia, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja, 22.3.2018
EU Commission: Quarterly Report on the Euro Area, Volume 17, No 3 (2018)
Juvonen P., Anttonen J., Fornaro P., Nissilä W., Nyberg H., Pönkä H.: Aikasarjamallit apuna Suomen talouden seurannassa, Kansantaloudellinen aikakauskirja 3/2019
Lindblad, A., Sariola, M., Viertola, H., (2019). Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Euro & talous 3/2019.
Oikarinen E.: Asuntojen hintajouaston alueelliset erot, Kansantaloudellinen aikakauskirja 4/2015
Raksu: Rakentamien 2019-2020, Rakennusalan suhdanneryhmä, syksy 2019
Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, Talvi 2019, Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2019:69

YHTEYSHENKILÖ:

Sari Sontag
Finanssineuvos
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 029 5530 181
Telefaksi 09 160 33123
www.vm.fi



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 160 01
vm.fi

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-367-069-3 (pdf)

Helmikuu 2020